
HIRDETMÉNY

A 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21. székhelyű **T. S. APARTMAN-CLUB Idegenforgalmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 20-10-040053) igazgatósága – az Alapszabályának 17.4. pontja alapján, illetve az abban foglaltak szerinti kötelezettségének eleget téve – a 2022. január 12-én tartandó közgyűlése napirendjén szereplő üggyel kapcsolatos **előterjesztést határozati javaslatot** az alábbiak szerint hozza nyilvánosságra.

Előterjesztés:

Mint ahogyan az a részvényesek előtt is ismeretes, az Abbázia cégcsoport által működtetett szálláshelyek tekintetében a fenntartási költségek fedezetét biztosító üdülőhasználati díjak évente történő emelése mindaddig a fogyasztói árindex évenkénti emelkedéséhez igazodott.

Ezzel szemben ugyanakkor a már évek óta mutatkozó tendencia az, hogy a fenntartási költségek több mint a felét kitevő munkabérek költségei a fogyasztói árindex arányát folyamatosan és többszörösen meghaladják, ezért az inflációval emelt üdülőhasználati/bérleti díjak az apartmanházak fenntartására már nem biztosítanak kellő fedezetet.

Az igazgatóság által – álláspontjának kialakítását segítő – felkért igazságügyi könyvszakértő részéről az elmúlt évekre vonatkozóan végzett vizsgálat azt mutatta, hogy a munkabér és azok járulékainak emelkedése hatszorosa volt a fogyasztói árindex és ezzel együtt az üdülőhasználati díj emelkedésének. A jelen előterjesztés időpontjában már megjelent a kormányának az a rendelete, amely a minimálbér és a kötelező bérminimum összegét 2022-től közel 20 %-kal emeli, de már tudható az is, hogy a következő évben egy ennél magasabb mérvű, akár 30 %-os bérfejlesztést kell ahhoz végrehajtani, hogy a járványhelyzet miatt jelentkező munkaerőhiány által tovább generált bérigények mellett dolgozóinkat megtarthassuk.

Tovább terheli a fenntartási költségek és az infláció emelkedésének arányeltolódását a közületekre vonatkozó 60 %-os áram- és 45 %-os gázenergia áremelkedés is, ugyanis ezek a költségek – a munkabérekkel együtt – az árindex meghatározásánál figyelmen kívül maradtak.

Az igazgatóság álláspontja szerint, amennyiben 2022-től nem történik egy, az infláció mértékénél nagyobb volumenű díjemelést eredményező szabályozó mérték módosítás az üdülőhasználati/bérleti díjak tekintetében, úgy az apartmanházak további üzemeltetése veszélybe kerülhet. A jelen helyzetben különösen érvényes ez a megállapítás a Hévíz, Erzsébet királyné útja 19. szám alatt található **APART Hotelre** vonatkozóan, ahol az üdülőhasználati szerződések jórésze akár 25 évvel ezelőtti keltezésű, ezért a díjak jelenleg ebben az apartmanházban – tarthatatlanul – alacsonyak.

Figyelemmel arra, hogy a tényleges költségek 54 %-át kitevő munkabérek a jövőben is két-három számszorosul nőhetnek, és várhatóan az energiaárak is tovább fognak emelkedni, az igazgatóság javaslata az, hogy a közgyűlés a jövőben az üdülőhasználati díj összegét ne költségoldalról, hanem az egyes költségelemeket érzékenyen követő használati (piaci) oldalról közelítve állapítsa meg.

Javasolja az igazgatóság ezért, hogy az APART Hotel szállásegységei tekintetében az üdülőhasználati/bérleti díjak éves mértéke üdülési szezononként (főszézon, utószezon) és az apartmanok komfortfokozata alapján (két-három és négyszemélyes) meghatározva kerüljön megállapításra az Apart Hotel azonos komfortfokozatú, azonos szezonra vonatkozóan kínált átlagos piaci árához viszonyított kedvezményes mértékében rögzítve.

A kedvezmény mértéke az igazgatóság javaslata szerint a piaci ár 50 %-a, amely tükrözi a szerződéskötések idejében az üdülőhasználati/bérleti szerződésben rögzített díj és az akkori piaci ár egymáshoz képesti arányát.

Az üdülőhasználati/bérleti díj tervezett jövőbeli képzésének alapját jelentő kínált piaci ár mindenkor ellenőrizhető a www.abbaziagroup.com honlapon.

Az üdülőhasználati díj meghatározása 2022-től ezen szabályozási mérték mentén történne, azon üdülőhasználati/bérleti jogviszonyok tekintetében, ahol erre a vonatkozó szerződés a közgyűlésnek felhatalmazást ad és az üdülőhasználati/bérleti díj az adott évben nem éri el az összehasonlítás alapját képező piaci ár 50 %-át.

Az igazgatóság határozati javaslata:

Az igazgatóság határozati javaslata az, hogy a közgyűlés a 8380 Hévíz, Erzsébet királyné útja 19. szám alatti APART Hotel szállásegységeire vonatkozó üdülőhasználati/bérleti díjak tekintetében a szabályozó mértéket 2022-től kezdődően a következő módon határozza meg: az éves üdülőhasználati/bérleti díj mértéke üdülési szezononként (fő- és utószezon) és apartman-kategóriánként (2/3 fős és 4 fős) megállapítva, az APART Hotel adott évre érvényes piaci árainak 50 %-a.

Az üdülőhasználati/bérleti díjak emelése azon jogviszonyok esetén lehetséges, ahol az alapul szolgáló szerződés a szabályozási mód közgyűlés által történő meghatározását lehetővé teszi és az üdülőhasználati/bérleti díj az adott évben nem éri el az összehasonlítás alapját képező piaci ár 50 %-át.

A javasolt bruttó üdülőhasználati díj 2022-ben:

- elő-utószezon (kék, fehér) 2 és 3 fős apartmanjaira vonatkozóan 51.428 Ft + 5 % áfa
- elő-utószezon (kék, fehér) 4 fős apartmanjai vonatkozásában bruttó 70.476 Ft + 5 % áfa
- főszézon (piros, csúcspiros) 2 és 3 fős apartmanjaira vonatkozóan 68.571 Ft + 5 % áfa
- főszézon (piros, csúcspiros) 4 fős apartmanjai vonatkozásában bruttó 85.714 Ft + 5 % áfa.

Az itt összefoglalóan elő- utószezonnak nevezett időszak az üdülőhasználati/bérleti szerződésekben foglalt „kék” szezont fedik, amely az RCI naptár szerinti 1-5. hetet és a 47-49. hetet, a „fehér” szezon az RCI naptár szerinti 6-16. és a 44-46. hetet, a „piros” szezon az RCI naptár szerinti 17-23. hetet, a 35-43. hetet és az 50-52. hetet, a „csúcspiros” szezon az RCI naptár szerinti 24-34. hetet tartalmazza.

Keszthely, 2021. december 21.

T.S. APARTMAN-CLUB ZRT.
8360 Keszthely
Erzsébet királyné u. 21.
Adószám: 11342319-2-20


T.S. Apartman-Club Zrt.
igazgatósága